

市谷山伏町計画（仮称）マンション建築計画 説明会議事録（要約）

題目 市谷山伏町の住環境を守る会主催によるマンション建築計画説明

日時 2012年7月8日 13時～14時55分

場所 新宿区 笹笹区民センター

出席者

積水ハウス株式会社 開発事業部 課長 飯島様

積水ハウス株式会社 開発事業部 課長代理 井村様

市谷山伏町の住環境を守る会および近隣住民など34名

(名簿に署名された人数)

執筆者 市谷山伏町の住環境を守る会 内田／西村

●開催に当たって

司会者による参加者名簿の取り扱い説明、市谷山伏町の住環境を守る会（以下守る会）の配付資料についての説明

今回の説明会の趣旨と進行の説明（積水ハウス株式会社の主催ではなく、急遽、紛争予防条例に基づき開催が決定した住民説明であることの説明）

●司会者による本日の議事進行の説明

守る会メンバーの自己紹介、積水ハウス株式会社の出席者の自己紹介

●守る会による代表質問と回答

守る会

6月10日に開催された第6回説明会以降、新宿区のだの部局からどのような指導が行われたのか、そしてそれらの指導に対してどのように対処されたのか、具体的にお答えください。

積水ハウス

新宿区の建築調整課および各課建築関係3課の部署と協議をさせていただいた。

建築計画は現計画で進めさせていただきたい。

新宿区は「まあ考えます」というような状況。

新宿区からは次回説明会はいつかといわれたため、7月29日と回答。早めるよう言われたため7月29日を22日として資料を揃えて説明することを伝えた、と回答。

守る会

当会へはもともと7月22日または29日どちらかといっていたのに、区には7月29日を前倒して7月22日にするとの説明では当会への説明と全然違うことをいっている。

7月2日の区の指導について、対処されていない事項があれば、その理由を質問します。
抜けている指導項目があれば、それを質問します。
建築調整課からあったことを具体的に説明して下さい。

積水ハウス

今現在の建築計画について不備の点は、新宿区もみている最中だと思うので計画案で区からのどこが漏れているとか足りないとの指摘事項は現時点ではない。今後出てくるかもしれない。その際には対応したい。

守る会

新宿区からの指導で、住民との対話を十分にしなさいという指導はなかったか？住民側に納得の行く説明を行うようにとの指導はなかったか？

積水ハウス

新宿区からは、守る会から十分に説明を受けていないという意見がきているという話は聞いている。当社としては説明できることは説明させていただいていると考えている。計画案自体が御近隣様に受け入れられる部分とそうでない部分があるが、当社としては現計画で進めさせていただきたいと考えている。

説明はしているが理解いただけるところといただけないところがあるとお話はさせていただいた。

守る会

新宿区の調整課からは合法だからということで押し切るのではなく、きちんと説明しなさいという指導があったとおもうが？

積水ハウス

新宿区が守る会にどのような話をしたか開示されていないので解りませんが、今後何らかの形で新宿区から指導があると思う。

守る会

どのような指導があったかを聞きたい。説明会でどのように対応して欲しいといった新宿区からのお話があったかおうかがいしたい。

積水ハウス

住民さんと意見が合わないところをできるだけ話し合いをしてくださいということ、もう

一つは今後だと思いが新宿区から積水ハウスに対して、住民からのご意見に対してのご指摘事項が建築計画とかそういったところはこれからくると考えている。

近隣住民

22日は都合がわるい。どうしてそうなったのか？

積水ハウス

6月10日の説明会開催時に次回開催は7月下旬でお願いしたいと話した。その際には施工についての説明をしたいと話した。7月29日がそれでは遅いという指摘を受けて22日に開催することになった。

守る会

前回の説明会の議事録に次回の説明会が7月下旬とは出ていない。録音にもない。(注：工事協定書の件で積水ハウスではなく鹿島建設が7月末ごろ工事の説明をとっている)もともと積水ハウスの竹田氏と守る会の幹事の一人が電話で話をした際、竹田氏が次回は7月22日か29日といったので29日は用事があるからその日程なら22日にしてほしいといったため22日になったのであり、7月29日だったのを22日に前倒しというのはおかしい。

守る会

緊急6項目の要求①

日照や景観を考慮して近隣の建物と調和のとれた高さおよび階数にしてほしいについて

積水ハウス

当初の建築案で進めさせていただきたい。

上記の回答に対して、守る会および近隣住民は何度かその理由を問いただすが、「当初の建築計画で進めさせていただきたい」との回答のみであった。最後は積水ハウスからの「いえ、出来ることと出来ないことがございますので・・・」でこの質問は終了となった。

守る会としては事業性も含めて、次回までにもう少し具体的な理由を聞かせて欲しいと要望を申し入れた

積水ハウス

うなづく(同意)

守る会

緊急6項目の要求②

広大な敷地なのだから日照・防犯・ビル風、その他安全対策として北側・西側、境界線からもっと後退してほしい。

積水ハウス

こちらも計画案で進めたいとの回答。防犯については13日までに管理会社さまから具体的案を提出予定。ビル風は前回のシミュレーションで若干対応できるところについては考えていきたいと考えている。計画案じたいは現計画案で進めさせていただきたいと考えている。

守る会

できることはやらせていただきたいばかりで、時間の無駄で困る。

積水ハウス

計画と戸数については現計画で。後は別紙を後で説明するつもりだが、窓ガラスの仕様を説明できればと考えている。

近隣住民

現計画の変更を考えていないのか？

守る会

次回きっちり説明して欲しい

積水ハウス

この2つの質問は次回説明する。

守る会

緊急6項目の要求③

広大な敷地なのだから東側私道に避難通路とするのではなく、敷地内に避難経路を設けて欲しい。

積水ハウス

避難用通路としては利用したい

近隣住民からは、袋小路であり、危険だ。認めないとの意見が。大久保通りに直接できるようにして欲しいとの意見がでる。なぜそういった努力をしないのかという意見もでる。この質問については6回の説明会で指摘されているが、なぜ納得できる説明がないことを指摘。次回説明会でしっかりした説明を求めた。

積水ハウス

うなずく（同意）

守る会

緊急6項目の要求④

4番目の質問 西側および南側の擁壁の亀裂がある。それはご存じか？

積水ハウス

区からの指摘で先日担当者レベルで現地を見学した。週明け月曜か火曜日に専門の業者をつれて確認をする。その後対処については考えたい。区の指摘は木曜日。積水ハウス竹田が連絡を受けたと思う。具体的な場所（箇所）については解っていない。

守る会

積水ハウスは危機管理ができていないのでは。現在の敷地・土地に対しての愛着がないのでは。特に小学校や幼稚園の通学路になっているのに心構えが足りないのでは。また地盤の悪さについては前地主である東急建設からもこちらは聞いているが、積水ハウスは地盤調査の結果も開示しないため、住民は不安になってしまう。そうした点についても説明を求めたい。区の「住民に対してしっかり説明」という指導についても従っていないことになる。次回はしっかりと説明して欲しい。

積水ハウス

うなずく（同意）

守る会

緊急6項目の要求⑤

広大な敷地なのだから、工事を敷地内でして欲しい。工事に公道を使わないで欲しい。

積水ハウス

道路を使う前提で考えている。22日の説明会で説明したい。

守る会

渋滞や安全面で大変不安である。

坂であること、歩道上にタワークレーンが乗ることが不安である。大久保通りを使うのであれば、本当に安全なのか、実際にテストをして欲しい。22日の説明会では使わない方向で説明をしていただきたい。タワークレーンの大きさについても説明して欲しい。

積水ハウス

タワークレーンは大久保通り上にあるのではなく、クレーンの回転時に道路にはみ出すことになっている。資材の搬入も大久保通りからつり上げて搬入する。この部分の安全については22日に説明する。

近隣住民

絶対事故が起きない、0%であるという資料を見せてほしい。そうすれば近隣は安心する。

守る会

次回資料をお持ちいただいて説明を。

近隣住民

大久保通りを使用せず工事をしてほしい。

積水ハウス

持ち帰って 22 日に回答する。

守る会

工事の担当者が来て説明といっても設計が変わらないのであれば、どうして敷地の中での、できないという話ができるのか？設計が変わらなければ敷地内に空地を設けることなど最初から考えていないはず。(タワークレーンの位置関係は変わらないのでは。) その場合大久保通りを使わないで欲しいという要望について持ち帰って 22 日に回答するというのは不思議である。

積水ハウス

持ち帰らせて頂きます。

守る会

緊急 6 項目の要求⑥

敷地に接地する道路は、学校・病院などが多く、安全面で不安である。安全面について納得のいく資料を提出し、説明をして欲しい。

積水ハウス

うなずく (同意)

守る会

大規模賃貸ワンルームではなくファミリータイプ分譲へ

ワンルームの戸数を減らす。ファミリータイプを増やして欲しい。また賃貸のワンルームを計画する事業計画が不安である(東京都では現在でもかなりの数の賃貸が余っていて(空室)特に本計画にあるような 30m²未満の小さな部屋はかなり余っている)。スラム化しない、安定した住民となるような事業計画かどうか確認したいので、事業計画書などの開示、事業計画の説明をきちんとして欲しい。

積水ハウス

うなずく (同意)

●出席の近隣住民からの質問

近隣住民

工事の開始時間について

積水ハウス

市谷小学校とは協議中、次回に再度説明する。通学時間のピークとなる7時50分から8時20分の間は搬入しない。工事ははじめない。人の出入りはある。

8時半までは車両は入らない。現場近くの大久保通りに止めておく。

通学路にかかると思われる学校については市谷小学校との協議がまとも次第、工事のお知らせにあがる予定。学校のリストは持参した。

市谷小学校以外の学校から安全対策面で指摘があった場合は対応する予定。

近隣住民

区から市谷小学校も2Hの範囲内として対応するようにと指導があったと思うが、その対応はどうなっている。

積水ハウス

2Hの対応に準じた対応するようにと指導があった。それについては対応する予定。

従って区からこうしてほしいと言われたら対応する。

近隣住民

区からさらに要望がなければやらないのか？指導が無ければやらないのか？調整課からの冊子にやり方は書いてある。小学校への対策は児童保護者全員に説明会を開くことになっているが？

積水ハウス

先週いわれたばかりなので、現在対応予定。どのようにするかは区と相談しながら進めたい。

近隣住民

以前からその保護者説明会を求めていたが、全くやってくれなかった。区からいわれて初めて対応するのはどうなのか。

夏休み入ってしまうが大丈夫か？緊急にやらないとどうにもならないが？

積水ハウス

夏休みはいつからからは把握していない。この対応については考えたい。全権委任されているが考えさせていただきたい。

守る会

全部の説明会が終わるまで着工しないことを宣言して欲しい。

積水ハウス

現状は22日に説明会を開催予定。その際に工事の施工計画、協定書などの説明
また本日の議題の回答も行う。

建築確認は7月5日に提出した。確認申請は民間のユーイックに出した。

守る会

申請がおりたら工事をするのか？要望はどうか？

積水ハウス

建築案については予定通り進めたい。ただし要望をいただいておりますので、これはこれで考えさせていただきたい。

守る会

7月2日に新宿区から呼ばれて、何の対処もせずに5日に申請したのか？

積水ハウス

2日時点で5日に申請することは区に伝えた。

守る会

本日の説明会は区の指導を受けて急遽開いた。

日本国憲法、建築基準法第一条、(近隣住民の生命と財産と健康を守る)に合致していないのでは？

単に説明会の開催回数を稼いでいるだけではないか？上司も出てこない。えげつないと思う。もう少し新宿区の指導を聞いた方がよいのでは？新宿区に建てるのになぜ新宿区の指導を聞かないのか？

他の区でも紛争しているようだが、そこでも住民の要請を無視する、区の指導を無視する。法律の範囲内のみで進めていく。それが会社の方針なのか？それが会社の体質なのか？企業理念に反していないか？

積水ハウス

会社はこの件については了解済みである。紛争となっていることも承知している。

近隣住民

CMとはだいぶイメージが違いますね。コマーシャルは嘘ですね。嫌な思いをさせられていますね。少し検討して欲しい。

この建物は50年以上は立っている。劣化してワンルームの賃貸、スラム化したらどうする。よく考えて欲しい。

近隣住民

住民をどう思っている。嫌な住民と思っているのでは？

積水ハウス

ご理解をいただいて御近隣様としてお仲間になりたいと考えている。

近隣住民

これだけ反対運動のある賃貸ワンルームにすむ住人にたいして、どう思っているのか？

積水ハウス

計画に説明したとおりゴミ集積所はある。避難路もある。意見の相違もあるが・・・

自分でも住みたいと思っている。建物の計画についてはいいと思っている。市谷山伏町はいい環境だと思っている。

近隣住民

安心してすめる？

積水ハウス

私は安心してすめると、思っている。

守る会

階段1つで大丈夫？法的な問題はないのか？

積水ハウス

遵法である。

近隣住民

法律のことだけを考えたマンションでは？

積水ハウス

いろいろマンションをやっているが、過去にもこのようなマンションはたくさん手がけた。入居された方にアンケートを採っているが、不便との声は聞こえない。

守る会

そのアンケート調査を提出して欲しい。具体的な資料として提出して欲しい。

積水ハウス

非常に出し方が難しい。

守る会

その回答では、全く納得できない。ワンルームのニーズも開示しない、今の説明も一緒。納得できない。根拠に基づいて説明があれば納得する。理解できるだけの具体的な説明がない。

積水ハウス

経験値に基づいて問題ないと。

守る会

経験値は信用できない。あの発電所の事故もそうしておきたのではないか？いつ直下型地震がくるか解らないのに、そんなことをまだいうのはおかしい。そこまで積水ハウスは考えていないのでは？ 理解できるだけの材料がない。

もう少し近隣に歩み寄ってもいいのでは？

近隣住民

賃貸のワンルームについて反対である。どんな人が住むか解らないのは不気味で不安である。積水ハウスは良質な人が住むと知っているが、どのような人を想定しているかを、具体的なデータを出して欲しい。いままで出していない。私たちを安心させて欲しい。

高齢の方を対象にしているか？具体的にどのような点なのかを開示して欲しい。

積水ハウス

出せるものと出せないものがある。

守る会

公務員・教員と以前いったが、家賃十万以上といった。同僚に聞いてもそんな家賃は出せない。だれがすむの？

積水ハウス

ご指摘はいただいているが、しっかりした方がすむ予定である。資料は再三申し上げているが、出せるものと出せないものがある。一度持ち帰り精査する。

近隣住民

入居資格を知りたい、ファミリータイプも同様。

積水ハウス

解る範囲でお答えできるものを用意する。データを出せるかどうかは不明だが、次回賃料の目安をだす。

近隣住民

積和不動産のどういう人を入れてどういう人を入れないという基準もちゃんと出してほしい

近隣住民

事業計画書があるはずだからデータは持っているはず。

積水ハウス

出せるもの、出せないもの。私が判断します。

近隣住民

現状の他のマンションのデータでもいいから出して欲しい

積水ハウス

うなずく（同意）

守る会

開発事業部の賃貸マンション事業について

積水ハウス

事業規模は答えない

守る会

事業計画の説明がないので、賃貸マンション事業に危惧ある。区分所有や転売の不安がある。しっかり監理するというのは本当か？具体的に事業部門の説明をして欲しい。

積水ハウス

説明する。

守る会

新宿区からできないことはできないでいいからそれをきちんと住民が納得するように説明をするように指導を受けていないか？受けられていると思うが、そのような回答を頂かないと説明会を何回やっても説明会になっていると思えない。新宿区から言われてませんか？

積水ハウス

できないものはできないと伝えている。

守る会

それに対して住民が納得する説明がなされているか？

積水ハウス

納得していることと、説明していることは別なものだと思う。

説明が充分されていないという住民から意見が来ていると聞いている。

守る会

納得できないから十分な説明を受けているとは思えない。

近隣住民

理由をいわないから（納得できない）。

守る会

環境／調和を守って欲しい。

守る会

北側のマンションは北側／南側に相当のスペースをあとから立てたので近隣に配慮して空けてある。にもかかわらず、圧迫感のあるマンションを建てようとしている。当然の顔をしないで欲しい。

近隣住民

開発事業部の概要を説明して欲しい。

積水ハウス

簡単なもの。事業部から承認を得たものを説明する。

守る会

新宿区の方から法律上問題ないからということでは解決しないから近隣住民との間で歩み寄りをしてほしい。という話はなかったか？

積水ハウス

これからだと思っています。

新宿区さんも調整しながらされると思うので、具体的に積水ハウスに対してはどうよというのはまだきていないので、これからだと思う。

守る会

あなたたちが呼ばれて新宿区の調整課長とその上の部長との話の中でそういう話出ませんでしたか？そのあとに我々行ってそういう話をしましたということは聞いている。

積水ハウス

歩み寄れるところは何かございませんかということ自体は話としてはあるんですけど具体的に何ですかということとは出ていないので…。

守る会

それはもちろん行政は具体的にこうしなさいとは言えない。

そういう話あったわけですね。

積水ハウス

そういうことを言葉としてはある。

守る会

それについてはどういう考え？

積水ハウス

計画案についてはその時区の方に申し上げたんですけれど
計画通りの案で進めたいと答えた。

守る会

区の指導を無視するということか？
全く考慮しないということか？

積水ハウス

無視することということではないのですが・・・

守る会

全く考慮しないということは無視するということになりますよね。
教えてください。

積水ハウス

弊社としてはできることとできないことを考えて現計画で建築確認は提出させていただきましたという考え方です。

守る会

そういう答え方ではなくて区が話し合いで歩み寄りをしたらどうですか？とっているのにそれをするつもりがないということで区の指導は無視しているということではよろしいですね？

積水ハウス

そういうことでない。

守る会

建築確認申請も並行して出してしまうということはそのうちではないか。行政が何をいおうと関係ないと。

積水ハウス

そういうことでない

守る会

いやそういうことになる。

守る会

建築確認を出してしまったということは、今の予定のものをだしたわけでしょ。そうするとここで削る削らないという話はもうできないわけでしょ。
そうでないとすると建築確認申請は出したが建築内容については今後歩み寄りして変更す

るつもりはあるのか？

積水ハウス

計画案については今のままで進めたい。

守る会

だったらやはり無視することになる。

積水ハウス

無視ではない。

守る会

無視でないなら何？

積水ハウス

他のことで聞けることは聞いて私どもとできることは検討させていただくということ。

守る会

納得のいく説明があれば歩み寄ることもできる。第1回目から納得のいく説明がないから7回も無駄な時間を使っている。そこら辺理解できているか？歩み寄るということはお互いが近づかなければいけない。1回目から我々が言っていることに積水側が少しでも来てくれたことがあるか？建築計画そのものから我々は反対している。ワンルームマンション、13階、それに対して一切我々が納得いく説明がない。歩み寄る姿もない。何もない。というところからしたら区の指導は全く無視しているということではないか。納得のいく説明をしてくださいと言われたと言いましたよね。その前はこれから先のことで私どもは何にも聞いていませんと言わなかったか？区からの指導はありませんでしたと。なぜ（指導があったことを）隠す？これでは信頼関係は築けない。

積水ハウス

隠しているわけではない。

守る会

ではなぜ区からの指導はどのようにあったのか？という時に答えられないのか？

積水ハウス

お答えしたと思う。

守る会

していない。

歩み寄るという、あるいは納得いく説明をするという指導を区からされたといったではないか。その前に言ったときにはそんな指導はこれからですと。

積水ハウス

これからだと思います。

守る会

区の指導はすでにあつたのにこれからというは？

できることはできないとはっきり言う、納得のいく説明をするという指導を受けているのになぜ隠す？

積水ハウス

言葉が足りないところはあると思うが。

守る会

ことばが足りないではない。隠しているとしか思えない。

積水ハウス

そういう風に聞こえたのであれば申し訳ありません。

近隣住民

頭下げて、最後は計画通りに進めさせていただきますと言い続ける、というのはどうなのか？それでよいとおもっているのか？

積水ハウスのマンション建設事業はいつから？賃貸ですか？分譲ですか？同時ですか？

積水ハウス

よく解りません。私が入社する前。入社は平成2年。

近隣住民

そんなに長いのであれば、きちんと資料があるはず。しっかり出して欲しい。

いつもこのままで進めさせていただきます、というのはふつうの感覚ではない。

積水ハウス

今の現計画で進めさせていただきます。

守る会

それでは周りが全然納得しない。それだけです。

近隣住民

今まで6回こういう会をやった。我々の意見は一切無視。意見は伺いましたけどこの通りやる。

今回新しく、区から指導も受けた。

そこで積水さんもさすがに住民はまあいいや、だけど新宿区という行政が動いたのだから少なくともなにか考えるはず。ところが飯島さんは完全にとぼけようとした。まず指導が

なかった。つめられるとあったと。あったけどこれからだと、これからといいながら申請を出す。ということは明快なのは、我々（近隣住民）の意見を聞くなど頭からなくて、なおかつ、行政までも平気で敵に回す。誰の言うことも聞かず採算ベースのみでやればもうかるでしょう。業績が出るでしょう。行政と住民を敵に回してこの計画を突っ走る気なんですか？その覚悟はあるんですか？そこだけきかせてください。

積水ハウス

敵に回そうとか全く考えておりません。
計画案自体がどうしてもご理解いただけない。

守る会

歩み寄りが無いから、住民の理解が無いのでは？
自分たちがやりたい、こうやって利益を出したい、それだけを追求しているからではないのか？
理解してもらおうという気があるのか？

積水ハウス

理解していただくために説明会をやっている。

守る会

さっきから言うように説明責任を果たしていない。
納得できる説明ではない。
説明責任を果たしているか？

積水ハウス

はい。

守る会

では、なぜ我々が納得できないのか？

積水ハウス

説明する必要があることは全部説明していて、計画案自体の自体の意見がどうしても…

守る会

計画案にしたって納得のいく説明会がないから6回も7回も説明会が開かれている。

近隣住民

開発については企画段階でメリットデメリット、市場調査を必ずしているはず。そういったプロジェクトの説明書を開示して欲しい。

90センチしか空気がないというのは、聞いたことがない。法の抜け穴をねらっているとし

か思えない。めちゃくちゃな話だと思う。

積水ハウス

企画書の開示はしない。住民となる人は変な人ではない。

建物との間については6階までが75センチ、7階から5メートル。

7階部分はグリーンハイツの8階部分に当たる。

近隣住民

西側と東側を何メートルかあける。

守る会

最初から要求してきているのに、説明責任を果たしていない。

区から行政指導があったことを上司が承知していることを、確認していることを文書で出して欲しい

積水ハウス

文書は出さないが、回答書に記入をする。

近隣住民

何回も説明会開いても1ミリたりとも計画変更するつもりはないのかあるのか？

積水ハウス

今現時点ではない。

近隣住民

1ミリたりとも変更する予定がないならなぜ(説明会を)開くのか？理由を教えてください。

積水ハウス

(上記質問に対してきちんとした理由を述べず。それに対し会場は騒然とする。はっきり聞き取れるのは)

計画は何度もいうが、現計画で進めさせていただきます。

理由は現計画で進めたいからです。

守る会

それは理由にならない。

近隣住民

こちらは不当な計画だと思っている。あなたもあなたの会社も間違っている。

守る会

6月10日回答書についての要望書です。

守る会

次回の日程は7月22日。山伏町のことぶき館を18時に守る会で予約している。

(積水ハウスが予定した)若松町(地域センター)の14時とどちらがいいか?(若松町なら)送迎はしてくれるのか?

積水ハウス

送迎はしません。

(どちらがよいか挙手で決める)

守る会

北山伏ことぶき館で開催ということで。

今回の説明会での次回に回答となった部分については次回回答をお願いします。

また新たに質問があるかたは、配付資料にアンケートと質問用紙がありますので、ご記入いただければ守る会で提出します。